

Neubau vs. Bestand: Preisunterschied von bis zu 180.000 Euro bei 80-Quadratmeter-Wohnungen

Eine Analyse der Angebotspreise für Eigentumswohnungen (80 Quadratmeter, 3 Zimmer, 2. Stock) in Bestand und Neubau in den 14 größten deutschen Städten zeigt:

- **In drei Viertel der untersuchten Städte sind neugebaute Wohnungen mehr als 100.000 Euro teurer als Bestandsimmobilien**
- **Höchste Aufschläge für Neubau-Wohnungen in München (+178.100 Euro) und Stuttgart (+180.000 Euro)**
- **Geringster Unterschied zwischen Bestands- und Neubauobjekten in Dortmund (+95.700 Euro) und Köln (+91.400 Euro)**

Nürnberg, 7. Oktober 2020. Potenzielle Immobilienkäufer stehen vor der Wahl: ein bestehendes oder ein neu gebautes Objekt erwerben? Neubau-Wohnungen sind allerdings deutlich teurer. In 10 von 14 untersuchten Großstädten müssen Käufer einer neu gebauten 80-Quadratmeter-Eigentumswohnung über 100.000 Euro mehr bezahlen als für eine Bestandswohnung gleicher Größe. Das ist das Ergebnis einer Analyse von immowelt für die 14 größten Städte. Untersucht wurden die Angebotspreise im Bestand (Baujahr 1945 bis 2015) sowie Neubau (Baujahr 2016 oder später) im 1. Halbjahr 2020 für eine Beispielwohnung mit 80 Quadratmetern und 3 Zimmern im 2. Stock.

Größter Unterschied in München und Stuttgart

In München, der teuersten Stadt Deutschlands, kostet eine beispielhafte Bestandswohnung mit 80 Quadratmetern bereits 601.000 Euro. Für einen Neubau müssen Käufer aber 779.100 Euro bezahlen – ein Aufschlag von 178.100 Euro. Die bayerische Landeshauptstadt ist eine der am dichtesten besiedelten Städte in Deutschland. Bebaubare Freiflächen sind äußerst rar und dementsprechend teuer – eine Erklärung für die hohen Neubaupreise in der Isarmetropole. Allein für den Neubaufschlag von München bekäme man in Leipzig, Dortmund oder Essen bereits eine komplette Wohnung aus dem Bestand.

Getoppt wird das nur von Stuttgart, wo eine neue Wohnung 180.000 Euro mehr kostet als ein Bestandsobjekt. Für 366.200 Euro wird ein bestehendes Objekt angeboten, im Neubau steigt der Preis auf 546.200 Euro. In der Hauptstadt Baden-Württembergs ist der verfügbare Bauplatz durch die Kessellage ebenfalls sehr begrenzt. Dieser Umstand treibt die Grundstückpreise in die Höhe, was

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

wiederum in Verbindung mit der großen Nachfrage und den seit Jahren bundesweit steigenden Baukosten das Niveau der Kaufpreise zusätzlich anheizt.

Neubau: Begehrt und teuer

Die Preise von Bestandsimmobilien nähern sich tendenziell mit steigendem Baujahr dem Niveau von Neubauten an. Neubau-Immobilien haben allgemein den Vorteil, dass sie über eine moderne Ausstattung verfügen und ohne Renovierung bezugsfertig sind. Wer direkt vom Bauherren kauft, hat meist sogar noch Mitspracherecht bei Gestaltung und Ausstattung seiner Immobilie. Wer sich hingegen für eine bestehende Eigentumswohnung entscheidet, kann zwar beim Kauf viel Geld sparen, muss aber oftmals noch Kosten für Renovierung oder Sanierung einkalkulieren.

Hamburg und Berlin: Hohe Bestandspreise mit wenig Abstand zum Neubau

Hohe Immobilienpreise in einer Stadt bedeuten nicht zwangsläufig, dass für Neubauten hohe Aufschläge gezahlt werden müssen. Hamburg zählt mit 356.500 Euro für eine 80-Quadratmeter-Bestandswohnung zu den teuersten Pflastern für Immobilien in Deutschland. Der Aufpreis von 95.900 Euro für eine neu gebaute Wohnung ist in der Hansestadt dafür im Vergleich eher moderat.

Eigentumswohnungen sind in Hamburg generell sehr gefragt – daher der hohe Preis bereits für Bestandsobjekte. Allerdings gibt es vor allem in Randlagen noch mehr Freiflächen mit moderateren Grundstückspreisen. Dort ist das Bauen dann günstiger, sodass der preisliche Abstand zu Bestandsobjekten geringer ausfällt.

Eine ähnliche Situation gibt es auch in Berlin: Mit 289.500 Euro werden bestehende Wohnungen bereits hochpreisig angeboten, weil eine ausgeprägte Nachfrage herrscht. Die Neubaupreise rangieren bei 397.200 Euro. Eine neue 80-Quadratmeter-Wohnung ist in der Hauptstadt somit 107.700 Euro teurer.

Kleinste Neubauaufschläge in Dortmund und Köln

Die geringsten Unterschiede zwischen Neubau und Bestand gibt es in Dortmund und Köln. In Dortmund ist eine neu gebaute Wohnung mit 80 Quadratmetern 95.700 Euro teurer als eine bestehende Immobilie (153.400 Euro). In Köln schlägt der Neubaufpreis mit 91.400 Euro zu Buche – eine Bestandsimmobilie wird in der Domstadt für 278.900 Euro angeboten. In den Großstädten des Rheinlands und Ruhrgebiets ist der Preisdruck oftmals nicht so groß, da es im näheren Umfeld andere gut angebundene Städte gibt, die mit urbanen Neubaugebieten für Immobilienkäufer ebenfalls interessant sind.

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

[Ausführliche Ergebnistabellen mit Angebotspreisen für Bestand und Neubau stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die in den Monaten Januar bis Juni 2020 auf immowelt.de angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand zählt ein Baujahr zwischen 1945 und 2015 und als Neubau ein Baujahr 2016 oder später. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und umzugsauktion.de weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Neubau vs. Bestand: Preisunterschied
von bis zu 180.000 Euro bei
80-Quadratmeter-Wohnungen**

Analyse der der Angebotspreise für
Eigentumswohnungen mit 80
Quadratmetern in 14 deutschen Städten

Stadt	Kaufpreis Wohnung (80 m ²) im Bestand	Kaufpreis Wohnung (80 m ²) im Neubau	Differenz
Berlin	289.500 €	397.200 €	107.700 €
Bremen	188.200 €	286.200 €	98.000 €
Dortmund	153.400 €	249.100 €	95.700 €
Dresden	187.700 €	291.000 €	103.300 €
Düsseldorf	313.700 €	435.400 €	121.700 €
Essen	141.200 €	244.500 €	103.300 €
Frankfurt	419.100 €	554.100 €	135.000 €
Hamburg	356.500 €	452.400 €	95.900 €
Hannover	211.500 €	315.300 €	103.800 €
Köln	278.900 €	370.300 €	91.400 €
Leipzig	166.800 €	267.700 €	100.900 €
München	601.000 €	779.100 €	178.100 €
Nürnberg	264.700 €	367.100 €	102.400 €
Stuttgart	366.200 €	546.200 €	180.000 €

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die in den Monaten Januar bis Juni 2020 auf immowelt.de angeboten wurden. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock wieder. Als Bestand zählt ein Baujahr zwischen 1945 und 2015 und als Neubau ein Baujahr 2016 oder später. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de